



Julianalaan 1 h, 2159 LA Kaag

Vraagprijs € 1.175.000,- k.k.

**WVK Makelaars b.v. Nootdorp
Dorpsstraat 52
2631 CT, NOOTDORP
Tel: 015-3109948
E-mail: nootdorp@wvk.nl
www.wvk.nl**

Omschrijving

Op een werkelijk unieke locatie op Kaag eiland bevindt zich deze stijlvolle, onder architectuur gebouwde vrijstaande villa. Hier gaan rust, ruimte en waterbeleving naadloos samen. De fraai aangelegde tuin, gecombineerd met meerdere zonneterrassen, creëert een bijzonder gevoel van vrijheid en privacy. De woning beschikt over een indrukwekkende steiger van in totaal circa 60 meter, direct aan open vaarwater – een zeldzame kans voor de echte watersportliefhebber.

De villa biedt een aangename, lichte woonomgeving met een royale woonkamer, drie volwaardige slaapkamers en de mogelijkheid tot gelijkvloers wonen. Of u nu zoekt naar een permanent comfortabel thuis of een exclusief tweede verblijf nabij stad en natuur, deze woning biedt het beste van beide werelden met uitstekende bereikbaarheid.

Buitenruimte

De rondom gelegen tuin is met zorg en oog voor detail aangelegd en biedt een harmonieuze combinatie van groen, rust en privacy. Dankzij de diverse terrassen geniet u op elk moment van de dag van zon of schaduw. De direct aan het perceel grenzende steiger van circa 60 meter (deels te huur) biedt directe toegang tot open vaarwater richting de Kagerplassen en het Braassemmeer.

Op eigen terrein, afgesloten middels een hek, bevindt zich ruime parkeergelegenheid voor meerdere auto's, evenals een vrijstaande houten carport. Daarnaast beschikt het perceel over een ruim tuinhuis (ca. 3.96 x 4.00 m) met separate bergruimte (ca. 1.50 x 4.00 m), uitstekend geschikt als gastenverblijf, hobbyruimte of opslag.

Indeling woning

Begane grond

Representatieve entree met ruime hal, garderobe, meterkast en een modern toilet met fonteintje. Vanuit de hal bereikt u de woonkamer, de open keuken, een slaapkamer met aangrenzende doucheruimte/bijkeuken en de trapopgang naar de verdieping.

De royale woonkamer (ca. 7.35 x 6.50 m) is bijzonder licht dankzij de grote raampartijen tot aan de vloer en twee schuifpuien die toegang bieden tot het terras en de tuin. De gashaard vormt een sfeervol middelpunt en draagt bij aan het comfort.

De open keuken is praktisch ingericht en vormt een centrale plek in de woning. Het kookeiland met veel bergruimte en de L-vormige opstelling zijn voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, koel-/vriescombinatie, vaatwasser en dubbele spoelbak.

Op de begane grond bevindt zich tevens een ruime slaapkamer (ca. 4.70 x 2.45 m) met directe toegang tot de bijkeuken/doucheruimte (ca. 3.45 x 1.70 m). Hier zijn tevens de aansluitingen voor wasmachine en droger aanwezig, evenals extra bergruimte. Deze indeling maakt de woning uitermate geschikt voor levensloopbestendig wonen of het ontvangen van gasten.

Eerste verdieping

De verdieping beschikt over twee goed bemeten slaapkamers en een centraal gelegen badkamer. De royale hoofdslaapkamer (ca. 5.40 x 5.25/2.80 m) biedt toegang tot een balkon op het westen, waar u kunt genieten van de avondzon en een weids uitzicht over het water.

De tweede slaapkamer (ca. 3.50 x 2.80 m) is voorzien van praktische inbouwkasten en hier is tevens de cv-installatie netjes weggewerkt.

De badkamer (ca. 2.30 x 2.05 m) is compleet uitgevoerd met een douchecabine, wastafelmeubel en toilet. Ook vanuit deze ruimte heeft u een prachtig vrij uitzicht over het water.

Bijzonderheden

- o Vrijstaande, onder architectuur gebouwde villa op een uitzonderlijke locatie op Kaag eiland

- o Woonoppervlak van ca. 133 m²

- o Gelegen op een ruim perceel van ca. 751 m², op eigen grond

- o Fraai aangelegde tuin rondom met meerdere zonneterrassen, perfect passend bij het buitenleven aan het water

- o Eigen steiger van in totaal circa 60 meter (het water eronder van in totaal 36 meter x 4 m is te koop voor € 17.280,-- / huur € 1.108,80) en (ca. 24 meter x 4 m voor € 739.20 bij te huren), direct grenzend aan het perceel – ideaal voor meerdere boten en watersportliefhebbers

- o Inclusief extra ligplaats (A5) bij de naastgelegen jachthaven

- o Volledig onderheid terras met mogelijkheid tot uitbreiding van de woning

- o Slaapkamer en doucheruimte op de begane grond – levensloopbestendig wonen mogelijk
- o Ruime, lichte woonkamer met gashaard en schuifpuien naar de tuin
- o Moderne open keuken met kookeiland en diverse inbouwapparatuur
- o Vrijstaand houten tuinhuis/gastenverblijf aanwezig
- o Royale oprit met carport en parkeergelegenheid voor meerdere auto's
- o Energielabel B, geldig tot 18-07-2034
- o Niet-bewonersclausule van toepassing
- o Geen lijst van zaken en NVM-vragenlijst deel B beschikbaar
- o Slechts circa 15 minuten van Station Sassenheim
- o Centrale ligging nabij de A4 en A44, met uitstekende bereikbaarheid richting Amsterdam, Schiphol en Den Haag
- o Voorzieningen zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten op korte afstand in o.a. Sassenheim, Lisse en Nieuw-Vennep

Bent u enthousiast geraakt over deze woning?

Neem dan gerust contact met ons op om een bezichtiging in te plannen.

Move.nl Dossier

Wanneer u bij ons een bezichtiging heeft ingepland, krijgt u toegang tot het Move.nl bezichtigingsdossier van de woning.

De gegeven informatie is met zorgvuldigheid opgesteld, aan de juistheid kunnen echter geen rechten worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

Interesse in dit huis? Bel ons voor het maken van een afspraak of schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u veel tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt u op Funda.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 1.175.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	440 m ³
Perceel oppervlakte	751 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	133 m ²
Soort woning	Villa
Bouwjaar	1994
Ligging	Aan water, aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, aan vaarwater
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Garage	Carport, parkeerplaats
Energielabel	B
Verwarming	C.V.-Ketel, Gashaard
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Rookkanaal, Schuifpui

Locatie

Julianalaan 1 h
2159 LA KAAG



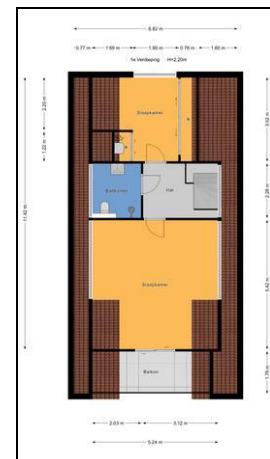
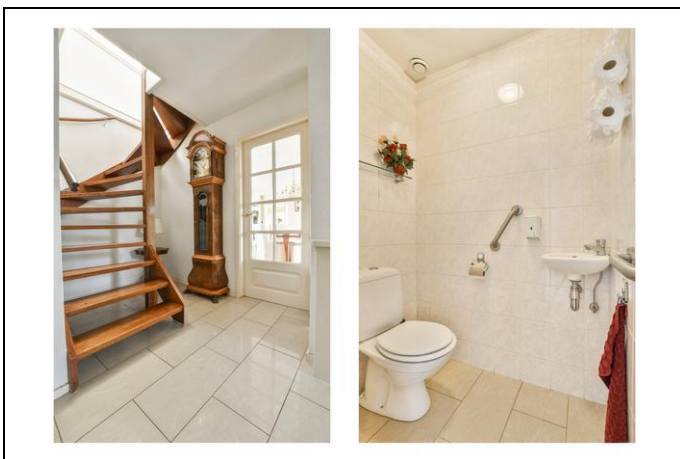
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



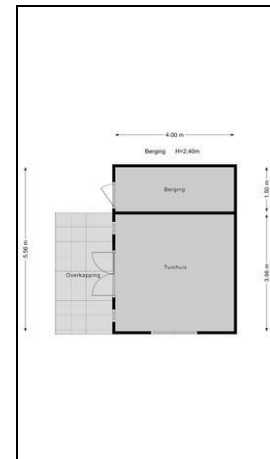
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



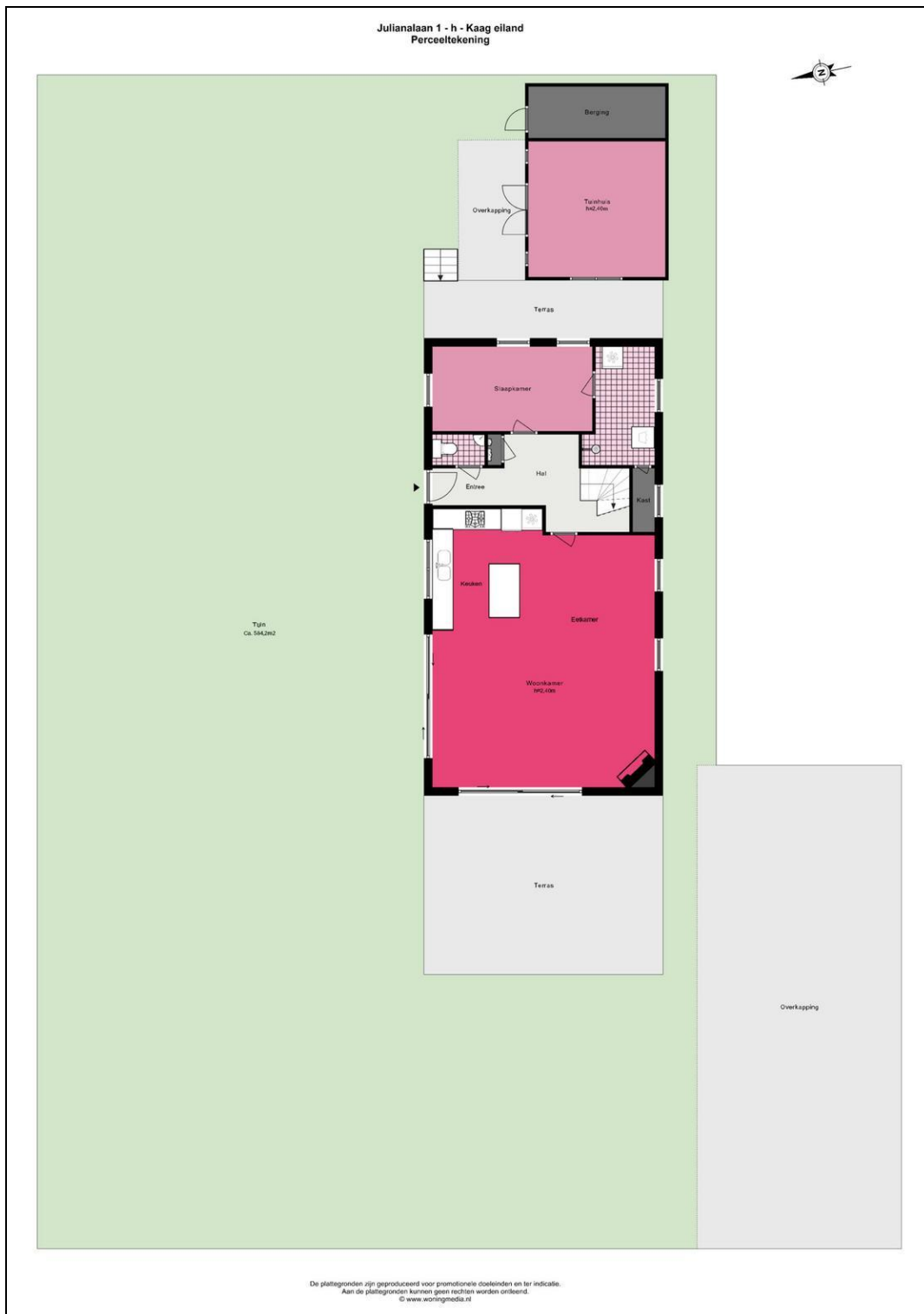
Foto's



"Laten we meer uit de verkoop van je huis halen?"
Kies een deskundig en betrokken NVM-taxateur.

De beste plek voor jou 

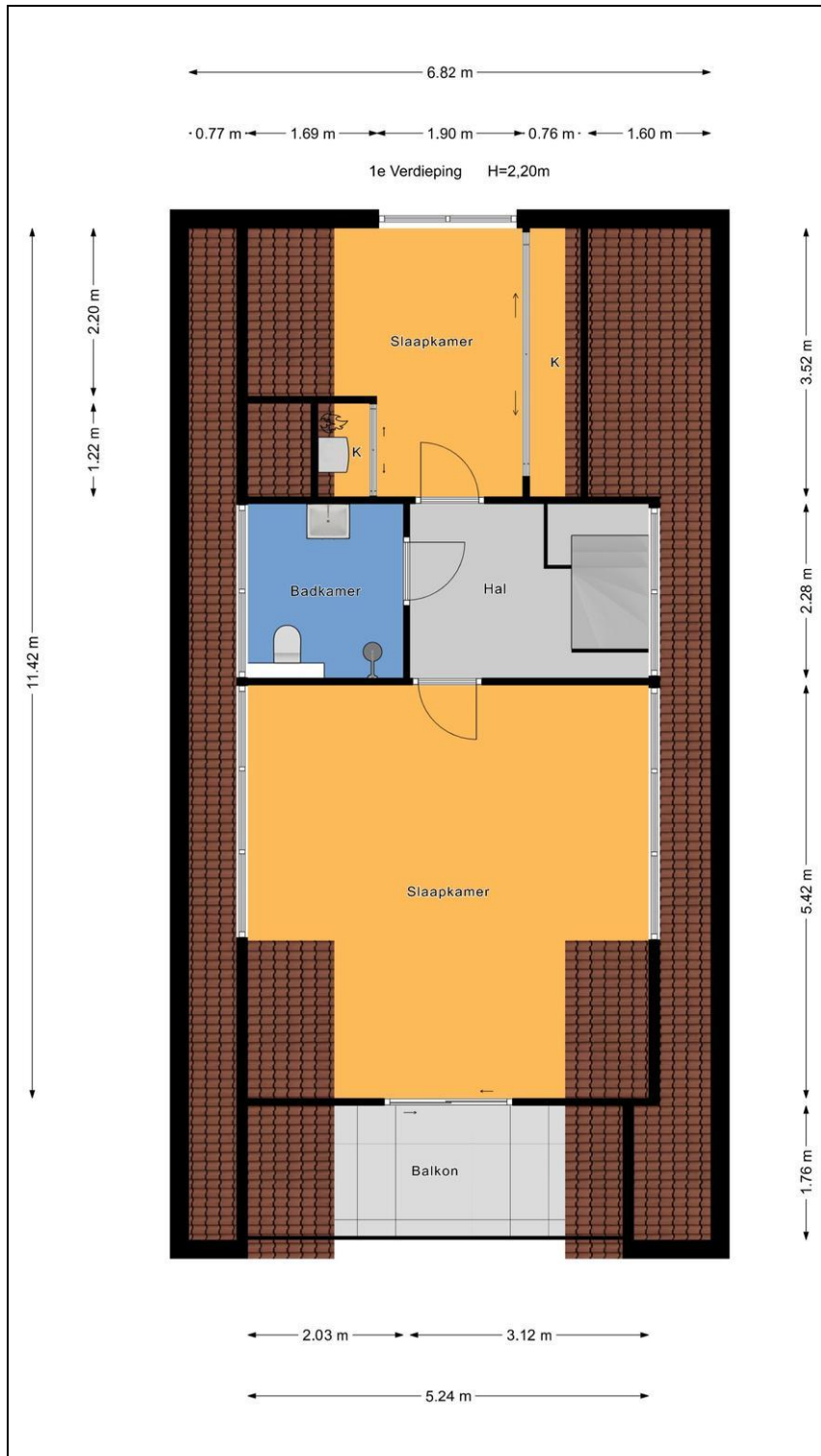
Plattegrond



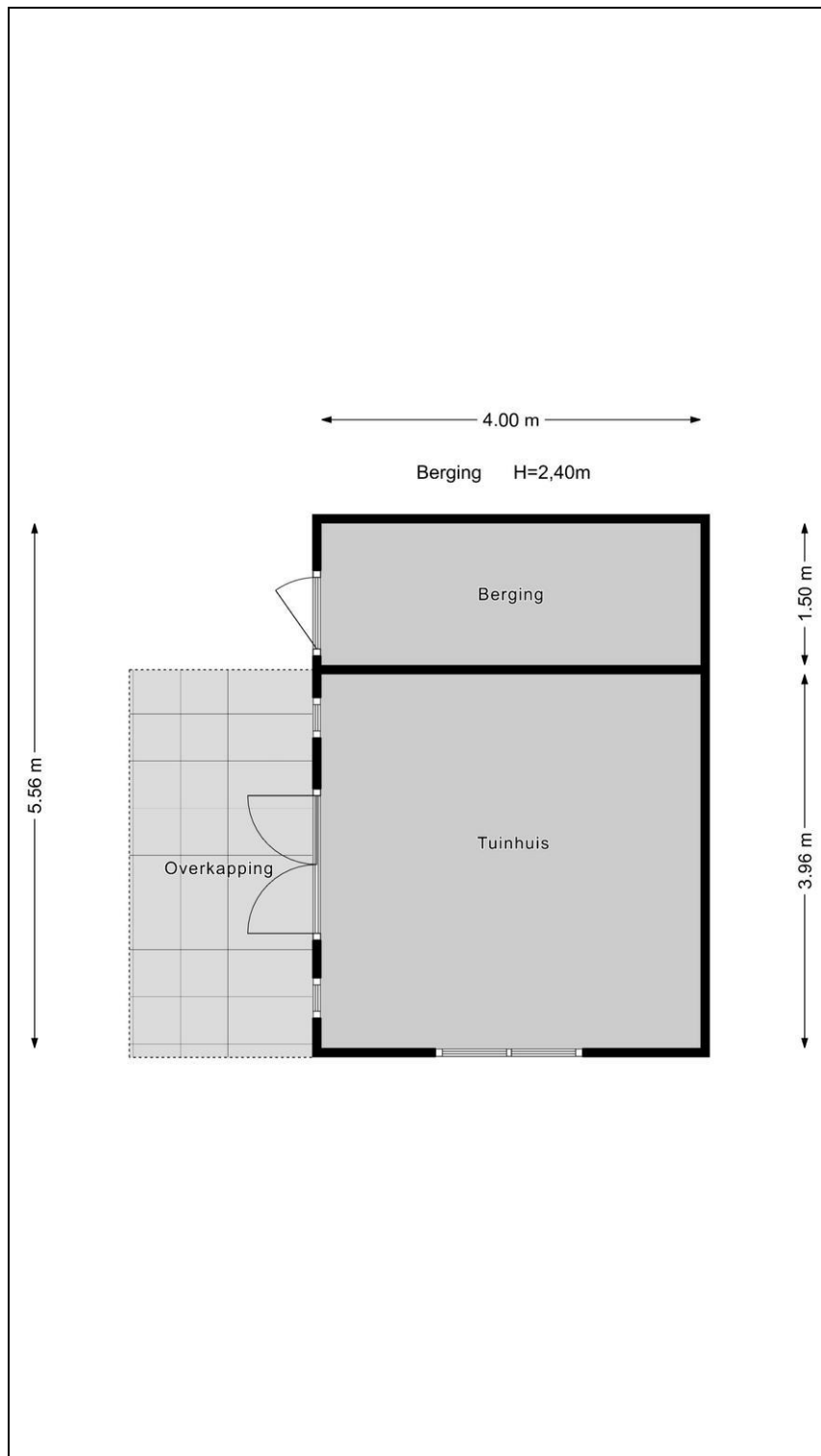
Plattegrond



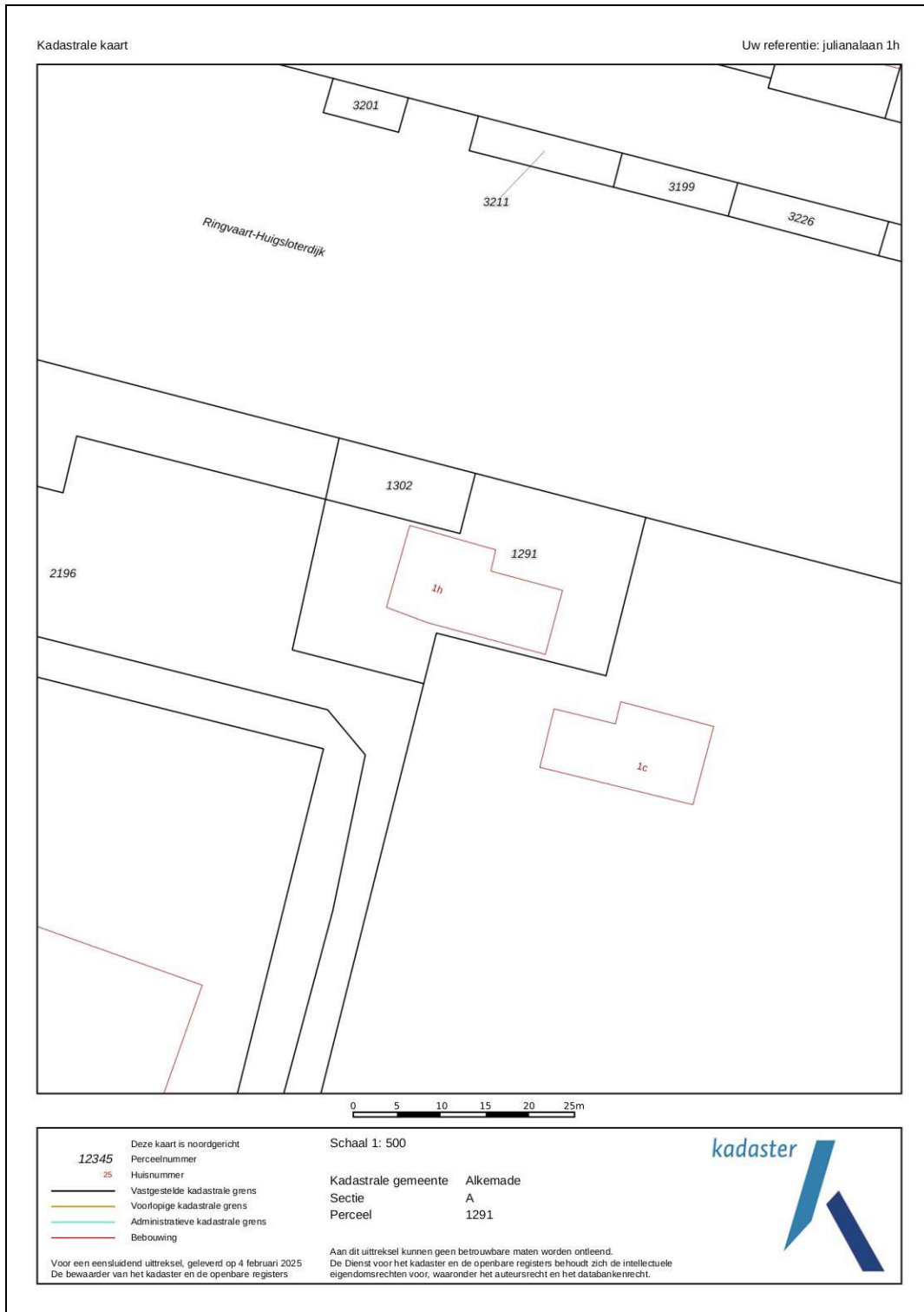
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Julianalaan 1 h
Postcode / Plaats	2159 LA Kaag
Gemeente	Alkemade
Sectie / Perceel	A / 1302
Oppervlakte	112 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale gegevens	
Adres	Julianalaan 1 h
Postcode / Plaats	2159 LA Kaag
Gemeente	Alkemade
Sectie / Perceel	A / 1291
Oppervlakte	639 m ²
Soort	Volle eigendom

De 10 meest gestelde vragen

Over het kopen en verkopen van een woning

Vanaf het moment dat uw interesse wordt gewekt in een woning tot aan het tekenen van de koopakte krijgt u te maken met allerlei vragen. Dat is heel begrijpelijk, want een huis koopt u niet dagelijks.

Een NVM-makelaar doet dat wél en kan u daarom snel en deskundig begeleiden en adviseren.

In deze brochure beantwoorden wij de 10 meest gestelde vragen, zodat u weet waar u aan toe bent tijdens uw zoektocht naar een nieuwe woning.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas écht in onderhandeling wanneer de verkoper of verkopende makelaar reageert met een tegenbod. Het uitsluitend voorleggen van uw bod aan de verkoper houdt nog geen formele onderhandelingsprocedure in.

2. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper dan verkopen?

Nee, de vraagprijs wordt volgens de Hoge Raad gezien als een uitnodiging om een bod uit te brengen. Zelfs als u een bod doet dat gelijk is aan de vraagprijs kan de verkoper besluiten om een tegenbod te doen of uw bod niet te accepteren.

3. Mag een NVM-makelaar een extreem hoge prijs voor een woning vragen?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar de vraagprijs van de woning. Als koper kunt u over de prijs onderhandelen, maar de uiteindelijke beslissing ligt altijd bij de verkoper.

4. Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandeling aanpassen?

Ja, de verkoper kan besluiten om de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Als koper heeft u ook de mogelijkheid om uw bod aan te passen.

5. Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het verkoopproces wijzigen?

Ja, dat mag. Soms is er zoveel belangstelling of zijn er meerdere biedingen gedaan dat het lastig is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure aan te passen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij krijgen alle geïnteresseerden een gelijke kans om een bod uit te brengen.

Voordat het verkoopproces wordt gewijzigd, dient de makelaar eerst de eventuele gedane toezeggingen aan geïnteresseerden na te komen.

Schriftelijkheidsvereiste: Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst wanneer zowel de particuliere verkoper en de particuliere koper deze hebben ondertekend. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een rechtsgeldige ondertekende koopovereenkomst.

6. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen tijdens de onderhandelingen?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt niet automatisch tot een verkoop en de verkoper kan meer geïnteresseerden willen informeren.

Wanneer de woning 'onder bod' staat, zal de makelaar dit aan belangstellenden melden. U mag in dit geval nog een bod uitbrengen, maar de makelaar kan pas in onderhandeling met u, zodra de lopende onderhandeling is afgerond.

NVM-makelaars geven nooit informatie over de hoogte van andere biedingen, om een eerlijke biedprocedure te waarborgen.

7. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, de verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure.

Wel heeft de makelaar de verplichting om u hierover duidelijk te informeren. Heeft u serieuze belangstelling, vraag dan altijd aan de NVM-makelaar wat uw positie is. Dit voorkomt onnodige teleurstellingen tijdens het biedproces.

8. Hoe komt koop tot stand?

Koop komt tot stand wanneer verkoper en koper een mondelinge overeenstemming bereiken over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, opleverdatum en ontbindende voorwaarden.

U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering opnemen, dan dient u dit bij het uitbrengen van uw bod aan te geven. De verkopende makelaar legt deze afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Alle afspraken, inclusief eventuele aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden, moeten duidelijk in de koopakte worden opgenomen.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend, is de koopovereenkomst schriftelijk vastgelegd. U ontvangt dan een afschriften van de koopakte. Vanaf dat moment gaat de wettelijke bedenktijd van drie dagen in, waarin u nog van de aankoop kunt afzien. Dit moet schriftelijk, bijvoorbeeld per e-mail, aan de verkopende makelaar worden doorgegeven.

Als u van de bedenktijd geen gebruik maakt en de financiën rond zijn, is de koop definitief en vindt de overdracht plaats bij de notaris op de afgesproken opleverdatum.

9. Wat is optie?

Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning komt een optie nog regelmatig voor. Bij bestaande woningen wordt de term wel gebruikt, maar meestal niet in juridische zin. Het gaat dan om tijdelijke toezegging die een verkopende kan doen aan een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces.

Een optie geeft in juridische zin een partij de mogelijkheid om, door een eenzijdige verklaring, later een koopovereenkomst te sluiten. Partijen zijn het in dat geval al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper behoudt bijvoorbeeld nog een korte bedenktijd.

Een voorbeeld hiervan is dat een koper een paar dagen de tijd krijgt om over een bod na te denken. In die periode probeert de makelaar niet met andere partijen in onderhandeling te gaan. Deze tijd kan de koper gebruiken om bijvoorbeeld de financiering te regelen of de mogelijkheden van de woningen te beoordelen.

Een optie kunt u niet afdwingen; de verkoper bepalen zelf of en welke toezeggingen worden gedaan.

10. Maakt de makelaarscourtage uit van de term 'kosten koper'?

Nee, onder de term 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dit zijn onder andere:

- kadasterkosten;
- de overdrachtsbelasting indien van toepassing;
- de notariskosten voor het opmaken en inschrijven van de leveringsakte;
- de notariskosten voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Als de verkopende partij een makelaar inschakelt om de woning te verkopen, komen de kosten hiervan voor rekening van de verkoper. De verkopende makelaar behartigt immers de belangen van de verkoper en niet die van de koper.

Om uw belangen als aankoopklant te behartigen is het eveneens verstandig om een NVM-makelaar in te schakelen bij de aankoop. De courtage voor de aankoopmakelaar komt in dat geval wel voor rekening van de koper.

Over de NVM.

De NVM, ofwel de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen, bestaat al meer dan 100 jaar. Het NVM-logo is uitgegroeid tot een betrouwbaar keurmerk voor professionaliteit en kwaliteit.

NVM-Makelaars die zijn aangesloten bij de vakgroep Wonen, zijn gespecialiseerde professionals die u gedurende het volledige aan- en verkooptraject begeleiden. Ze signaleren kansen, geven deskundig advies en bemiddelen van begin tot eind, zodat u met vertrouwen uw woning kunt aan- en/of verkopen.

Disclaimer

Aan eventuele onvolkomenheden in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

